

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày 25-05-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy một phần giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất có liên quan
đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà;

Các hội thẩm nhân dân: Nguyễn Chương

Trần Minh Đức

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:*
Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 05 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2021/TLST-DS ngày 7-4-2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 52/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh C, chị A; địa chỉ: Làng B, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người trợ giúp pháp lý cho nguyên đơn: Ông T – Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông A, bà T; địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Bà T có mặt, ông A vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà L; địa chỉ: Làng B, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ; địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện Đ. Người đại diện theo ủy quyền ông T1 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ. Có mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; địa chỉ: 534 H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền ông D – Phó Chi cục trưởng. Có mặt.

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; người đại diện theo ủy

quyền: Ông K – Giám đốc Phòng giao dịch Đô thị thuộc Chi nhánh Ngân hàng BIDV; địa chỉ: 112 L, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

4. Người phiên dịch: Bà Nay H; địa chỉ: xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là anh C, chị A và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh C, chị A trình bày:

Tôi (C) là con đẻ của bà L và ông R (ông R hiện đã chết năm 2018), bà A là vợ của tôi.

Từ sau năm 1975, cha mẹ tôi có khai hoang được một số diện tích đất, tại làng T, xã K, huyện Đ (Huyện M cũ), tỉnh Gia lai, để sản xuất nông nghiệp, trong đó có thửa đất hiện nay được đánh số 145, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.382m² mà hiện nay UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833, ngày 15/01/2014 cho ông A, bà T. Sau khi khai hoang, thì cha mẹ tôi đã sử dụng ổn định, sản xuất nông nghiệp cho đến nay, không có tranh chấp với ai. (Việc cấp Giấy chứng nhận cho ông A, bà T trước đây gia đình tôi hoàn toàn không biết).

Năm 1999, do gia đình tôi thiếu vốn trồng cà phê nên lúc đó gia đình tôi có thỏa thuận với ông P (là người trú tại thành phố H, tỉnh P lên Gia Lai lập nghiệp và có đất gần đất của gia đình tôi), hai bên thỏa thuận với nội dung: Gia đình tôi giao cho ông P diện tích đất khoảng 4,4sào, trong số diện tích đất của gia đình tôi khai hoang nêu trên để ông P đầu tư vốn trồng cà phê, sau khi ông P trồng cà phê xong thì hai bên sẽ chia đôi cho mỗi người một nửa diện tích cà phê thì ông P đồng ý.

Do vậy, đình tôi đã giao cho ông P khoảng 4,4sào đất tại làng T, xã K, huyện Đ để ông P đầu tư trồng Cà phê (Diện tích đất gia đình tôi giao cho ông P trồng cà phê từ năm 1999 là thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56 hiện nay). Năm 2000, ông P trồng cà phê xong thì hai bên tiến hành chia diện tích đất và cây cà phê theo hàng cà phê rõ ràng. Diện tích đất chia cho ông P là khoảng 2,3 sào nằm ở phía Bắc, còn diện tích đất chia cho gia đình tôi khoảng 2,1sào (2.100m²) ở phía Nam và tiếp giáp với đất còn lại của gia đình tôi. Kể từ đó, gia đình tôi đã canh tác chăm sóc cà phê ổn định, lâu dài cho đến nay.

Năm 2011, do tuổi cao nên cha mẹ tôi đã cho diện tích cà phê nêu trên cho vợ chồng tôi là C và A, sử dụng, chăm sóc thu hoạch cà phê và vợ chồng tôi đã sử dụng đất, chăm sóc cà phê cho đến nay.

Về phía ông P thì tôi được biết khoảng năm 2013 – 2014, ông P đã bán đất cho vợ chồng ông A, bà T.

Vào ngày 06/01/2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ đến tiến hành đo đạc, cường chế, kê biên tài sản là nhiều thửa đất của vợ chồng ông A, bà T tại làng T, xã K, huyện Đ để thi hành án. Trong số tài sản mà Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đ tiến hành kê biên của ông A, bà T thì có cả diện tích đất khoảng 2,1sào và cây cà phê trên đất tại làng T, xã K, huyện Đ của tôi đang quản lý

canh tác.

Trước sự việc trên, tôi có làm việc với Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ cho tôi biết, vợ chồng ông A, bà T được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833, ngày 15/11/2014 đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56, diện tích là 4.382m², làng T, xã K. Trong số diện tích đất nêu trên có diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi khai hoang, quản lý sử dụng, trồng cà phê từ trước cho đến nay.

Cụ thể, diện tích đất gia đình tôi quản lý sử dụng từ trước cho đến nay nhưng bị cấp Giấy chứng nhận số BT 222833, tại thửa đất số 145, cho ông A, bà T là 2.054m².

Tôi cũng không hiểu lý do từ đâu mà vợ chồng ông A, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 145 có cả 2.054m² đất do gia đình tôi đang quản lý canh tác từ trước cho đến nay.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông A đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ 56 tại làng T, xã K, huyện Đ thì từ trước đến nay tôi hoàn toàn không biết. Khi Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đ kê biên thì tôi mới biết sự việc này.

Chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

Giải quyết tranh chấp về tài sản bị cưỡng chế để thi hành án là: Diện tích đất 2.054m², tại làng T (Nay thuộc làng B), xã K, huyện Đ (có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất 146, tờ bản đồ 56, kích thước 23,59m; phía Tây giáp thửa đất của gia đình anh chị kích thước 24m, phía Nam giáp thửa đất số 152, tờ bản đồ 56, kích thước 84,46m; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa 145, tờ bản đồ 56, kích thước 86,79m), cùng với cây cà phê trên đất (đây là một phần diện tích của thửa số 145, tờ bản đồ 56).

Xác định và công nhận diện tích đất 2.054m², tại làng T (Nay thuộc làng B), xã K, huyện Đ (có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất 146, tờ bản đồ 56, kích thước 23,59m; phía Tây giáp thửa đất của gia đình anh chị kích thước 24m, phía Nam giáp thửa đất số 152, tờ bản đồ 56, kích thước 84,46m; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa 145, tờ bản đồ 56, kích thước 86,79m), cùng với cây trồng trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng anh C và chị A.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833, do UBND - huyện Đ cấp ngày 15-01-2014 cho ông A, bà T đối với phần diện tích đất 2.054m², thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56, tại làng T (Nay thuộc làng B), xã K, huyện Đ (có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất 146, tờ bản đồ 56, kích thước 23,59m; phía Tây giáp thửa đất của gia đình anh s chị, kích thước 24m, phía Nam giáp thửa đất số 152, tờ bản đồ 56, kích thước 84,46m; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa 145, tờ bản đồ 56, kích thước 86,79m).

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì tôi thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Xác định và công nhận diện tích đất 2.246m², tại làng T (Nay thuộc làng B), xã K, huyện Đ có tứ cận:

+Phía Đông giáp đất của ông A, bà T (là đất trống) có chiều dài 25,79m
+Phía Tây giáp đường hiện trạng có chiều dài là 24,33m
+Phía Nam giáp đất của anh C có chiều dài 87,92m
+Phía Bắc giáp đất của ông A, bà T (là đất trống) có chiều dài 21,89m + 66,91m.

Cùng với cây trồng trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng anh C và chị A.

2. Bị đơn là bà T trình bày:

Nguồn gốc đất chúng tôi mua lại của ông P, diện tích là 1,8 ha với giá tiền là 600.000.000 đồng. Lúc mua thì ông P đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ngọc L (còn ông P)*), chúng tôi mua theo bì đỏ và làm đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp bì đỏ. Khi mua thì ông P có chỉ tứ cận, xác định ranh giới cho chúng tôi. Chúng tôi không đo lại diện tích nhận chuyển nhượng mà chỉ sử dụng để trồng cây cà phê theo phần người bán đã chỉ. Khi sử dụng đất thì chúng tôi đã thấy vợ chồng ông C trồng cây cà phê và sử dụng đất liền kề với đất với gia đình của chúng tôi.

Ngoài 1,8 ha đất mua của ông P, vợ chồng tôi còn mua thêm của ông P 2 sào đất nữa với giá là 360.000.000 đồng. 2 sào đất này chúng tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 2 sào đất này chúng tôi mua không nằm liền kề với phần đất của của anh C.

Tôi sử dụng đúng diện tích đất, trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với nguyên đơn chỉ khi cơ quan thi hành án thi hành bản án thì tôi mới biết có sự chồng lấn này. Tôi đề nghị Tòa án tiến hành làm việc đúng theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L trình bày: Bà đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn.

4. Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng BIDV trình bày.

Theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 13/2019/QĐST- -DTM ngày 05/8/2019 của Tòa án Nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; bà T công nhận nợ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai số tiền: 3.242.601.643 đồng (trong đó: nợ gốc: 2.700.000.000 đồng, tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 26/7/2019 là: 542.601.643 đồng).

Về phương án trả nợ, thời gian trả nợ: Từ ngày 26/07/2019 đến ngày 26/08/2019 bà T trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai toàn bộ số tiền 3.242.601.643 đồng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 26/08/2019.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày hòa giải ngày 27/07/2019 cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thi Ngọc Thanh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín

dụng số 01/2017/9207709/HĐTD ngày 30/10/2017.

Khi đến hạn thanh toán nợ, bà T không thanh toán được nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xử lý các tài sản thế chấp theo 02 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9207709/HĐBĐ ngày 29/11/2016 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/9207709/HĐBĐ ngày 06/12/2016 để thu hồi nợ.

Do Bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Quyết định công nhận thoả thuận của các đương sự số 13/2019/QĐST-KDTM ngày 05/8/2019 của Tòa án Nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai nên Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã đề nghị Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai xem xét cho thi hành Quyết định công nhận thoả thuận của các đương sự số 13/2019/QĐST-KDTM ngày 05/8/2019 của Tòa án Nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Quyết định này (Sau này, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai đã ủy thác cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai thi hành án).

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại làng T, xã K, Huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 145, 146, 147 diện tích 18280,0m² đất vườn được Ủy ban nhân dân Huyện Đ, Tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 222833 ngày 15/01/2014. Đây là tài sản hợp pháp của bà T và ông A đang thế chấp, đảm bảo nợ vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9207709/HĐBĐ ngày 29/11/2016. Việc thế chấp này tuân thủ đúng các quy định về công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trước khi cho vay thì ngân hàng cũng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định vị trí đất và diện tích đất.

Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam kính đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Gia Lai quan tâm, xem xét bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động 01/2016/9207709/HĐBĐ ngày 29/11/2016 đã ký kết.

5. Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ trình bày:

Thi hành Quyết định số: 13/2019/QĐST-DS ngày 05/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai và Căn cứ các Quyết định thi hành án số 582/QĐ-CCTHADS ngày 27/8/2019; Số 147/QĐ-CCTHADS ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai;

Buộc bà T; địa chỉ: thôn H, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai phải thi hành các khoản:

- Tiền án phí KDTM-ST: 48.426.016 đồng
- Tiền trả nợ: 3.242.610.643 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng vay cho

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: 66 H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Khi đến hạn thanh toán nợ, bà T không thanh toán được nợ, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Gia Lai có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xử lý các tài sản thế chấp là trong đó có Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại làng T, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 145, 146, 147 diện tích 18280,0m² đất vườn được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 222833 ngày 15/01/2014.

Để đảm bảo cho việc thi hành án Chấp hành viên đã ra Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS ngày 30 tháng 01 năm 2020 về việc kê biên; xử lý tài sản và tổ chức việc kê biên tài sản vào ngày 06/01/2020; ngày 07/01/2020 và ngày 08/01/2020. Tại buổi kê biên, qua kiểm tra, đo đạc thực tế, diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: thửa đất số 56, tờ bản đồ số 145, 146, 147, diện tích 18.280m² (trong đó: đất ở 0m², đất trồng cây lâu năm 18.280m²; thời hạn sử dụng đến tháng 10/2051) theo Giấy chứng nhận số BT 222833; sổ vào sổ cấp GCN: CH01226 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/01/2014. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông A, bà T Tài sản gắn liền trên đất cây trồng: cà phê. Có một phần diện tích đất 2.054m² ông C, bà A đang sử dụng trồng cây cà phê. Để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông C, bà A. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai dừng việc xử lý đối với tài sản trên và thông báo số 134/TB-CCTHADS ngày 10/01/2020 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án.

Hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai chưa xử lý tài sản (thẩm định giá, bán đấu giá tài sản) chờ Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai không có ý kiến đối với yêu cầu của Nguyên đơn. Tiếp tục xử lý tài sản khi có Bản án của Tòa án hoặc Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về tài sản kê biên.

6. Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện Đ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngọc L với vợ chồng ông Võ Anh, bà Nguyễn Thị Ngọc Thanh ngày 5-1-2013. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà T đề lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833 cho ông A, bà T là đúng quy định của pháp luật. Khi tiến hành niêm yết không có hộ dân nào phản ánh có tranh chấp đối với thửa đất mà ông A, bà T yêu cầu cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông A, bà T thì ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Đ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông A, bà T.

Ủy ban nhân dân huyện Đ không thể biết việc anh C, bà A đang là người quản lý, sử dụng đối với $\frac{1}{2}$ thửa đất 145, tờ bản đồ số 56. Nên đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì Ủy ban nhân dân đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

7. Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện theo đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định, công nhận diện tích đất 2.246m², tại làng T (Nay thuộc làng B), xã K, huyện Đ thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày không có tranh chấp đất với nguyên đơn. Khi mua đất thì không tiến hành đo vẽ lại.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai có ý kiến như sau:

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

1. Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xác định và công nhận diện tích đất 2.246m², tại làng T (Nay thuộc làng B), xã K, huyện Đ cùng với cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn. Tài sản này là tài sản bị cưỡng chế thi hành án. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn nên Tòa án căn cứ vào khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án*” là đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833, do UBND - huyện Đ cấp ngày 15-01-2014 cho ông A, bà T. Nên việc giải quyết vụ kiện theo trình tự sơ thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai được quy định tại khoản 4 của Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 điều 34 của Luật Tố tụng Hành chính.

2. Về nội dung.

2.1. Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn trình bày nguồn gốc của thửa đất là do cha, mẹ của nguyên đơn là bà L và ông R cho vợ

chồng nguyên đơn. Năm 1999 gia đình nguyên đơn có thỏa thuận với ông P với nội dung gia đình nguyên đơn giao 4,4 sào đất trong số diện tích đất của gia đình nguyên đơn khai hoang để ông P đầu tư vốn trồng cà phê, sau khi ông P trồng cà phê xong thì hai bên sẽ chia đôi cho mỗi người một nửa diện tích cà phê. Diện tích đất mà hai bên thỏa thuận là thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56 hiện nay.

Năm 2000 ông P trồng cà phê xong thì hai bên tiến hành chia diện tích đất và cây cà phê theo hàng cà phê rõ ràng. Diện tích đất chia cho ông P là khoản 2,3 sào nằm ở phía Bắc, còn diện tích đất chia cho gia đình nguyên đơn khoản 2,1 sào ở phía Nam và tiếp giáp với đất còn lại của gia đình nguyên đơn. Phần đất của mỗi bên có ranh giới rõ ràng, các bên không có tranh chấp trong quá trình sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30-8-2022 (bút lục số 307), bị đơn đã trình bày nguồn gốc đất là mua lại của ông P khoản 1,8 ha khi mua đất thì bị đơn không đo lại đất mà tiến hành sử dụng để trồng cây cà phê theo phần người bán đã chỉ. Ngoài ra, bị đơn còn mua thêm của ông P 2sào đất ở một vị trí khác không tiếp giáp với phần đất của nguyên đơn và phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, khi chuyển nhượng đất ông P (ông L) đã xác định ranh giới đất trên thực tế, bị đơn cũng nhận đất và xác định ranh giới rõ với nguyên đơn.

Ngoài ra, khi sử dụng đất thì bị đơn đã xác định gia đình nguyên đơn sử dụng diện tích đất liền kề. Giữ nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đất chỉ khi Chi cục thi hành án dân sự xuống kê biên tài sản thì bị đơn mới phát hiện một phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn nhưng thực tế gia đình nguyên đơn đang sử dụng.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14-3-2023, hội đồng thẩm định đã xác định trên 2.246m² đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56 có 200 cây cà phê được trồng từ năm 2010. Nguyên đơn xác định mình là người quản lý, sử dụng thửa đất từ trước đến nay. Bị đơn cũng xác định phần đất này nguyên đơn là người quản lý, sử dụng không hề xảy ra tranh chấp giữa hai nhà.

Từ những lời khai nêu trên thì mặc dù nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang có tranh chấp nhưng có thể xác định được nguồn gốc đất, quá trình sử dụng phần diện tích đất này là thuộc về nguyên đơn. Vì không có tranh chấp và các bên đều thừa nhận sự việc nguyên đơn là người quản lý, sử dụng 2.246m² đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56 nên căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu của nguyên đơn về việc được công nhận phần đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là có căn cứ.

2.2. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Như đã phân tích ở trên thì 2.246m² đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833, do UBND - huyện Đ cấp ngày 15-01-2014 cho ông A, bà T là phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bị đơn 2.246m² đất tại làng T (Nay thuộc làng B), xã K, huyện Đ là không đúng, chồng lên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Vì vậy, cần phải hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 2.246m² đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833, do UBND - huyện Đ cấp ngày 15-01-2014 cho ông A, bà T. Phần đất có tứ cận diện tích như sau:

- Đông giáp đất ông A bà T (là đất trống) có chiều dài:
 - Phía Tây giáp đường hiện trạng có chiều dài là 24,33m là 25,79m
 - Phía Nam giáp đất ông C có chiều dài: 87,92m
 - Phía Bắc giáp đất ông A bà T (là đất trống) có chiều dài: 21,89m
- + 66,91m

Diện tích: 2.246m².

3. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 12 Điều 26, Điều 92, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

-Áp dụng Điều 106 của luật Đất đai

-Áp dụng khoản 4 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai.

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận 2.246m² đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 56 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833, do ủy ban nhân dân huyện huyện Đ cấp ngày 15-01-2014 cho ông A, bà T thuộc quyền sở hữu của anh C, chị A; thửa đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất ông A bà T (là đất trống) có chiều dài là 25,79m
 - Phía Tây giáp đường hiện trạng có chiều dài là 24,33m
 - Phía Nam giáp đất ông C có chiều dài: 87,92m
 - Phía Bắc giáp đất ông A bà T (là đất trống) có chiều dài: 21,89m
- + 66,91m

(có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Trên đất có: 200 cây cà phê trồng từ năm 2010

Anh C, chị A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222833, do ủy ban nhân dân huyện huyện Đ cấp ngày 15-01-2014 cho ông A, bà T đối với 2.246m² đất có tứ cận như đã nêu trên.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.500.000 đồng bị đơn là ông A, bà T phải chịu.

Do anh C, chị A đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên ông A, bà T phải thanh toán lại cho anh C, chị A 8.500.000 đồng đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông A, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh C, chị A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả lại cho anh C, chị A 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000053 ngày 7-4-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Riêng với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Văn Hà

.